A

AZIZI OTHMAN & SATU LAGI

lwn.

TEO HING HWA & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
UMI KALTHUM ABD MAJID H
[SAMAN PEMULA NO: 24(L)-367-2011]
2 JANUARI 2012

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Milikan - Pengembalian milikan - Defendan menduduki tanah plaintif tanpa izin dengan alasan lesen sementara - Plaintif pemilik berdaftar tanah - Sama ada plaintif mempunyai hak milik tak boleh disangkal - Sama ada lesen sementara defendan memberikan hak ekuiti ke atas tanah - Kanun Tanah Negara,*
D *ss. 68, 340*

Plaintif-plaintif di dalam kes ini adalah pemilik berdaftar untuk 99 tahun hartanah-hartanah PM9 Lot 7018 dan HS(M) 472 PTD 601 ('hartanah-hartanah tersebut') yang telah diisytiharkan sebagai
E Rizab Melayu melalui Pemberitahuan Warta 84 Tahun 1950. Defendan-defendan telah menduduki hartanah-hartanah tersebut tanpa izin/persetujuan plaintif-plaintif dan masih tidak mengosongkan hartanah-hartanah tersebut walaupun diminta berbuat demikian beberapa kali oleh plaintif-plaintif termasuk
F menghantar notis kepada defendan-defendan melalui surat peguam yang juga tidak diendahkan oleh defendan-defendan. Hujahan defendan-defendan adalah mereka mempunyai hak ekuiti terhadap hartanah-hartanah tersebut berdasarkan lesen sementara ('TOL') yang diberikan oleh seorang bernama Lee Cheng dan bahawasanya
G mereka adalah waris kepada Lee Cheng.

Diputuskan (membenarkan permohonan dengan kos):

(1) Plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah-hartanah tersebut dan hak milik mereka tidak boleh disangkal di bawah
H s. 340 Kanun Tanah Negara. Tambahan, hartanah-hartanah tersebut merupakan tanah Rizab Melayu dan defendan-defendan secara jelasnya bukanlah orang Melayu yang boleh memiliki apa-apa kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut berdasarkan peruntukan s. 20 Enakmen Rizab Melayu
I Johor. (*Robert Lee & Anor v. Wong Ah Yap & Anor*). (perenggan 4)

(2) Lesen tersebut adalah suatu lesen sementara dan apa-apa 'hak' yang diperoleh oleh Lee Cheng itu tidak boleh mengatasi hak milik berdaftar plaintif-plaintif. Tambahan pula, peruntukan s. 68 Kanun Tanah Negara menyatakan bahawa sesuatu lesen TOL tidak boleh diserahhakkan (assign) dan setiap lesen TOL hendaklah terbatal atas kematian orang, iaitu Lee Cheng, yang diberikan lesen itu. (perenggan 4)

Kes-kes yang dirujuk:
Robert Lee & Anor v. Wong Ah Yap & Anor [2007] 4 CLJ 1 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Malay Reservation Enactment Johor, s. 20
National Land Code, ss. 67(2), 68, 340
Rules of the High Court 1980, O. 89

Bagi pihak plaintif - Haliza Hj Abdullah; T/n Haliza Abdullah & Assocs
Bagi pihak defendan - Ng Aik Beng; T/n AB Ng & Assocs

Dilaporkan oleh Baizura Abd Razak

PENGHAKIMAN

Umi Kalthum Abd Majid H:

Permohonan

[1] Plaintif-plaintif telah memohon di kandungan 2 di bawah peruntukan A. 89, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("KKMT") untuk suatu perintah agar plaintif-plaintif hendaklah mendapat balik milikan hartanah di bawah hakmilik PM 9 Lot 7018 ("hartanah pertama") dan HS(M) 472 PTD 601, ("hartanah kedua"), kedua-duanya terletak di Mukim Bagan, Daerah Batu Pahat, Johor (kedua-duanya dirujuk "hartanah-hartanah tersebut") dalam tempoh 30 hari daripada tarikh perintah mahkamah ini.

Fakta

[2] Plaintif (1) adalah pemilik berdaftar untuk 99 tahun hartanah pertama (eks. 'AO-1', kandungan 3). Plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar untuk 99 tahun hartanah kedua (eks. 'SJ1', kandungan 3). Hartanah pertama dan hartanah kedua telah diisytiharkan sebagai Rizab Melayu pada 2 Februari 1950 melalui Pemberitahuan Warta 84 Tahun 1950.

[3] Defendan-defendan dan/atau penghuni-penghuni yang tidak diperihalkan telah menduduki hartanah-hartanah tersebut tanpa izin/persetujuan plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif telah beberapa kali memaklumkan kepada defendan-defendan dan/atau penghuni-penghuni di atas hartanah-hartanah tersebut untuk mengosongkan hartanah-hartanah tersebut dan memberikan milikan kosong hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif-plaintif masing-masingnya. Defendan-defendan dan penghuni-penghuni di atas hartanah tersebut enggan berbuat demikian. Plaintif-plaintif telah, melalui surat peguam cara mereka, menghantar notis bertarikh 13 April 2011 kepada defendan-defendan dan penghuni-penghuni itu supaya mengosongkan hartanah-hartanah tersebut serta menyerahkan milikan kosong hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif-plaintif (eks. 'AO3', kandungan 3). Defendan-defendan dan/atau penghuni-penghuni itu masih enggan berbuat demikian.

Keputusan

[4] Saya membenarkan permohonan plaintif-plaintif dengan kos sebanyak RM5,000 atas alasan-alasan berikut:

4.1. Plaintif-Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah-hartanah tersebut masing-masingnya. Dengan itu hakmilik mereka terhadap hartanah-hartanah tersebut tidak boleh disangkal di bawah s. 340 Kanun Tanah Negara ("KTN");

4.2. Hartanah-hartanah tersebut adalah merupakan tanah Rizab Melayu sebagaimana yang tercatit dalam salinan hakmilik-hakmilik di eks. 'AO1' dan 'SJ1', kandungan 3. Defendan-defendan jelas bukanlah orang Melayu yang boleh memiliki apa-apa kepentingan ke atas hartanah-hartanah tersebut berdasarkan peruntukan s. 20 Enakmen Rizab Melayu Johor (No. 1/1936) ("Enakmen tersebut").

Oleh itu dakwaan defendan-defendan bahawa mereka mempunyai hak ekuiti, jika pun ia wujud, ke atas hartanah-hartanah tersebut ditolak kerana ianya bertentangan dengan Enakmen tersebut – lihat kes Mahkamah Persekutuan *Robert Lee & Anor v. Wong Ah Yap & Anor* [2007] 4 CLJ 1;

4.3. Defendan-defendan telah cuba membangkitkan isu bahawa terdapatnya penipuan dalam permohonan pengurniaan bagi hartanah kedua oleh plaintif (2) serta isu sama ada pemilikan hartanah pertama oleh plaintif (1) adalah sah atau tidak. Selain membuat dakwaan itu, defendan-defendan telah gagal

mengemukakan apa-apa bukti yang bernas untuk menyokong dakwaan penipuan itu. Jika benar dakwaan defendan-defendan bahawa pemilikan hartanah pertama oleh plaintif (1) adalah tidak sah, dakwaan itu tidak dapat menyangkal fakta bahawa hartanah pertama telahpun didaftar atas nama plaintif (1). Oleh itu saya menolak dakwaan-dakwaan defendan-defendan sebagai yang tidak berasas langsung;

4.4. Berhubung dengan isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan bahawa mereka mempunyai hak ekuiti terhadap hartanah-hartanah tersebut berdasarkan lesen sementara yang diberikan kepada seorang bernama Lee Cheng ("TOL") (eks. 'LCW4', kandungan 7), selain dari saya menolak pendirian defendan-defendan ini berdasarkan alasan-alasan saya sebelum ini, saya juga menolak pendirian defendan-defendan ini atas sebab-sebab berikut:

4.4.1. Lesen TOL yang diberi kepada Lee Cheng hanyalah merupakan suatu lesen sementara yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri mengikut apa-apa peruntukan yang tertentu (s. 67(2) KTN). Apa-apa "hak" lesen yang diperolehi oleh Lee Cheng itu tidak boleh mengatasi hakmilik berdaftar plaintif-plaintif;

4.4.2. Diperuntukan di bawah s. 68 KTN bahawa sesuatu lesen TOL tidak boleh diserahhakkan (assign) dan setiap lesen TOL hendaklah terbatal atas kematian orang (iaitu Lee Cheng) yang diberikan lesen itu. Peruntukan s. 68 KTN itu juga terdapat dalam lesen TOL yang dieksibitkan oleh defendan-defendan dalam eks. 'LCW4', kandungan 7. Juga dinyatakan dalam lesen TOL itu bahawa tanah yang diberi lesen itu tidak boleh digunakan untuk tujuan selain dari maksud yang dinyatakan dan tidak boleh didirikan apa jua bangunan atau binaan kekal. Maka dengan itu defendan (2) tiada apa-apa kepentingan terhadap hartanah-hartanah tersebut meskipun beliau adalah kononnya waris Lee Cheng, di mana beliau telah gagal membuktikannya. Kedudukan defendan (1) *vis* hartanah-hartanah tersebut sama sekali tidak diketahui dan ini lebih-lebih lagi menunjukkan beliau tiada apa-apa kepentingan terhadap hartanah-hartanah tersebut;

A 4.4.3. Adalah tidak dibuktikan oleh defendan (2) bahawa kenyataannya bahawa Lee Cheng telah dikurniakan lesen TOL itu dari setahun ke setahun mulai dari tahun 1937 hingga 2000. Lesen TOL Lee Cheng yang dieksibitkan dalam eks. 'LCW04', kandungan 7 hanyalah untuk tempoh
B satu tahun iaitu dari 1 Januari 1982 hingga 31 Disember 1982. Lagipun, berdasarkan perihal hartanah dalam eks. 'LCW4' itu, hartanah itu dinyatakan sebagai "PT 83 Pt Simin". Berdasarkan perihal hartanah ini, saya tidak dapat mengenalpasti sama ada hartanah di bawah
C lesen TOL itu adalah yang sama dengan hartanah-hartanah tersebut.

D

E

F

G

H

I